

## **TI\_GERICHTE 11.2021.108 vom 7. Oktober 2022**

TI Tribunale d'appello, 2022-10-07, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2021.108](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2021.108)

FR: TI\_GERICHTE 11.2021.108 du 7 octobre 2022

IT: TI\_GERICHTE 11.2021.108 del 7 ottobre 2022

### **Regeste**

Ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori: iscrizione provvisoria per lavori eseguiti in parti comuni e in quelle soggette a diritto esclusivo di una proprietà per piani

### **Volltext**

Tessin Tribunale di appello diritto civile La prima Camera civile 07.10.2022 11.2021.108

Tessin Tribunale di appello diritto civile La prima Camera civile 07.10.2022 11.2021.108

Ticino Tribunale di appello diritto civile La prima Camera civile 07.10.2022 11.2021.108

Ipoteca legale degli artigiani e degli imprenditori: iscrizione provvisoria per lavori eseguiti in parti comuni e in quelle soggette a diritto esclusivo di una proprietà per piani

Incarto n. 11.2021.108 Lugano 7 ottobre 2022 /jh In nome della Repubblica e Cantone Ticino La prima Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: G. A. Bernasconi, presidente, Giani e Giamboni vicecancelliera: F. Bernasconi sedente per statuire nella causa SO.2020.683 (ipoteca legale degli artigiani e imprenditori: iscrizione provvisoria) della Pretura della giurisdizione di Mendrisio Nord promossa con istanza del 2 ottobre 2020 dalla AP 1 (patrocinata dagli avvocati PA 1 e ) contro AO 1 (patrocinato dall'avv. PA 2 ) e AO 2 (patrocinato dall'avv. PA 3 ), giudicando sull'appello del 5 agosto 2021 presentato dalla AP 1 contro la sentenza emessa dal Pretore il 26 luglio 2021; Ritenuto in fatto: A. Nell'ottobre del 2016 AO 1 ha incaricato l'impresa generale \_\_\_\_\_ SA di ristrutturare e ampliare, previa parziale demolizione, un edificio posto sulla particella n. 188 RFD di \_\_\_\_\_. La \_\_\_\_\_ SA ha subappaltato le opere da capomastro alla ditta AP 1. In corso d'opera, dato il crollo di una parte dell'edificio, il promotore immobiliare ha deciso di abbattere completamente lo stabile e di costruire una palazzina di tre piani, l'ultimo dei quali con elementi prefabbricati in legno. Il contratto di subappalto tra la \_\_\_\_\_ SA e l'AP 1 non ha subito modifiche. Il 13 dicembre 2016 la particella è stata costituita in proprietà per piani prima della costruzione, composta di tre unità: la n. 30 577 (pari a 293 / 1000 del fondo base ), la n. 30 578 (pari a 379 / 1000 ) e la 30 579 (pari a 328 / 1000 ). Il 20 novembre 2019 AO 2 ha acquistato la proprietà per piani n. 30 577. Terminata la costruzione, il 15 giugno 2020 l'AP 1 ha trasmesso alla committente una fattura finale, con ricapitolazione dei costi, da cui risulta un saldo in suo favore di fr. 269 484.47. Invitata a versare tale importo, la \_\_\_\_\_ SA ha corrisposto unicamente fr. 50 000.–. B. Il 2 ottobre 2020 la AP 1 si è rivolta al Pretore della giurisdizione di Mendrisio Nord, postulando l'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori di complessivi fr. 219 484.47 così suddivisi: – fr. 64 308.94 con interessi al 5% dal 2 ottobre 2020 sulla proprietà per piani n. 30 577; – fr. 83 184.61 con interessi al 5% dal 2 ottobre 2020 sulla proprietà per piani n. 30 578; – fr. 71 990.90 con interessi al 5% dal 2 ottobre 2020 sulla proprietà per piani n. 30 579. Con decreto cautelare del 5 ottobre 2020, emesso senza contraddittorio, il Pretore ha ordinato le iscrizioni richieste. Il

16 novembre 2020 AO 1, azionista unico, ha deciso di sciogliere la \_\_\_\_\_ SA, che è attualmente in liquidazione. C. All'udienza del 23 novembre 2020, indetta per il contraddittorio sull'iscrizione provvisoria, l'istante ha confermato la propria domanda, mentre i convenuti hanno proposto di respingere l'istanza. Le parti hanno replicato e duplicato, mantenendo le rispettive posizioni. Entrambe hanno notificato prove. L'istruttoria è terminata il 2 marzo 2021 e al dibattimento finale esse hanno rinunciato, limitandosi a conclusioni scritte. Nei loro memoriali del 28 aprile, 26 maggio e 18 giugno 2021 esse hanno poi ribadito le loro posizioni. D. Statuendo con sentenza del 26 luglio 2021, il Pretore ha respinto l'istanza e ha ordinato la cancellazione delle iscrizioni provvisorie decretate 5 ottobre 2020 senza contraddittorio. Le spese processuali di fr. 3500.– sono state poste a carico dell'istante, tenuta a rifondere ai convenuti fr. 1500.– ciascuno per ripetibili. E. Contro la decisione appena citata AP 1 è insorta a questa Camera con un appello del 5 agosto 2021 per ottenere che la decisione impugnata sia riformata nel senso di accogliere la sua istanza e di ordinare le iscrizioni provvisorie. Nelle loro osservazioni del 2 e del 3 settembre 2021 i convenuti propongono di respingere l'appello.

Considerato in diritto

1. L'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori è trattata con la procedura sommaria degli art. 248 segg. CPC (art. 249 lett. d n. 5 CPC). Le relative decisioni dei Pretori sono appellabili perciò entro dieci giorni dalla notifica (art. 314 cpv. 1 CPC), sempre che il valore litigioso raggiungesse almeno fr. 10 000.– “secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto tale presupposto è dato, ove si consideri l'ammontare complessivo delle ipoteche controverse in prima sede (fr. 219 484.47). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è giunta alla precedente patrocinatrice dell'istante il 27 luglio 2021 (tracciamento dell'invio n. 98. \_\_\_\_\_, agli atti). Inoltrato il 5 agosto 2021 (tracciamento dell'invio n. 98. \_\_\_\_\_, agli atti), l'appello in esame è pertanto ricevibile.

2. Un appello diretto contro una decisione in materia di provvedimenti cautelari, alla cui stregua va assimilata la decisione in esame (DTF 137 III 567), non sospende l'esecutività della sentenza impugnata (art. 315 cpv. 4 lett. b CPC). In concreto il Pretore ha disposto nondimeno che l'invito all'ufficiale del registro fondiario perché cancelli le iscrizioni provvisorie delle ipoteche legali decretate senza contraddittorio il 5 ottobre 2020 sarebbe seguito solo dopo il passaggio in giudicato della decisione. Sta di fatto che le iscrizioni provvisorie figurano tuttora nel registro fondiario. In condizioni del genere l'appello continua a essere provvisto di interesse pratico e attuale (analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2017.70 del 18 giugno 2019 consid. 2 con riferimenti).

3. Nella decisione impugnata il Pretore, verificata l'osservanza del termine di quattro mesi per ottenere l'iscrizione provvisoria delle ipoteche legali, sulla scorta della documentazione prodotta dall'istante ha ritenuto verosimile la pretesa di complessivi fr. 219 076.94 fatta valere dalla ditta. Relativamente al riparto dell'aggravio ipotecario sulle tre proprietà per piani, egli ha riepilogato i presupposti per l'iscrizione di un'ipoteca legale in caso di lavori su più fondi, constatando che la ditta istante ha suddiviso la sua pretesa in proporzione ai millesimi delle tre unità, adducendo come le opere riguardino ■ lavori strutturali sulle parti comuni dell'immobile■, ciò che però i convenuti contestano. Egli ha appurato così che la parte “preponderante” dei lavori concerneva sì parti comuni della proprietà per piani (opere di demolizione, di scavo, di cinta e di sostegno, rivestimento a cappotto delle facciate, costruzione di scale esterne, di balconi, di camminamenti pedonali e di posteggi, così come l'allacciamento di canalizzazioni e di pluviali), ma che la ditta aveva eseguito lavori anche nelle singole unità (opere di stabilitura, d'intonaco e di cartongesso,

sistemazione di fuori squadra, fornitura di telai per le porte interne, come pure opere da capomastro su pareti interne non portanti). Per il Pretore, vista la puntuale e circostanziata contestazione di AO 2, incombeva all'istante allegare e rendere verosimile “con un conteggio preciso o eventualmente una breve perizia” la distinzione tra le opere eseguite sulle parti comuni e quelle nelle singole unità. In realtà, egli ha concluso, nulla di tutto ciò l'istante ha recato, né la ditta invocava condizioni eccezionali che rendessero impossibile tale suddivisione. E in assenza di un'individuazione dei fondi da gravare, neppure entrava in linea di conto una suddivisione per apprezzamento di una pretesa indeterminata. Onde, in definitiva, la reiezione dell'i stanza. 4. L'appellante richiama il principio secondo cui l'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale va respinta solo qualora l'esistenza del diritto all'iscrizione definitiva del pegno appaia esclusa o altamente inverosimile e al Pretore rimprovera di avere posto esigenze troppo elevate alla verosimiglianza circa l'individuazione dei fondi da gravare. Essa ribadisce di avere suddiviso i costi del proprio intervento in proporzione ai millesimi perché si tratta di lavori eseguiti su parti comuni del condominio. E siccome anche il Pretore ha accertato come la “parte preponderante” dei lavori riguardi parti comuni della proprietà per piani, l'oggetto messo a pegno è – a suo avviso – sufficientemente precisato. Né, essa soggiunge, occorre una “breve perizia”, come adduce il primo giudice, sia perché in una procedura sommaria l'assunzione di un tale mezzo di prova è eccezionale, sia perché essa ha prodotto i rapporti a regia e ha offerto l'audizione dei propri operai, oltre che del tecnico di cantiere dell'impresa generale. Per l'appellante poi, la necessità di allestire un conteggio preciso delle prestazioni per ogni fondo, necessaria essenzialmente per ottenere l'iscrizione definitiva di un'ipoteca legale, nemmeno è stata fatta valere dai convenuti. Anzi, di fronte a precise spiegazioni suffragate dal contratto d'appalto e dai rapporti a regia, costoro si sono limitati a una contestazione d'ordine generale, ciò che è manifestamente insufficiente per imputarle di non avere reso verosimile l'oggetto del pegno, tanto meno ove si pensi che uno dei convenuti esercitava la direzione dei lavori. Secondo l'appellante, si volesse nondimeno ritenere sufficiente la contestazione di AO 2, come rileva il Pretore, in ogni modo tale contestazione non si estende all'altro convenuto, il quale nulla ha addotto, i due non formando un litisconsorzio necessario. 5. A norma dell'art. 837 cpv. 1 n. 3 CC l'iscrizione di un'ipoteca legale può avvenire solo per materiali e lavoro, o lavoro soltanto, destinati a un'opera eseguita su un determinato fondo. Il privilegio degli artigiani e imprenditori può quindi sussistere unicamente per prestazioni eseguite su uno specifico immobile in relazione a un concreto progetto di costruzione (RtiD I-2019 pag. 546 consid. 4a con riferimenti). Ciò integra il cosiddetto principio della specialità, secondo cui occorre precisare individualmente l'oggetto messo a pegno in garanzia del plusvalore generato dall'artigiano o imprenditore sull'immobile (DTF 146 III 9 consid. 2.1.1). In caso di lavori su più particelle l'ipoteca legale va chiesta sotto forma di pegno parziale, gravante ogni singolo fondo per la frazione del credito di cui il proprietario risponde (art. 798 cpv. 2 CC), e ciò a prescindere dal fatto che l'artigiano o imprenditore abbia eseguito il lavoro sulla base di uno o più contratti (RtiD I-2019 pag. 546 consid. 4a). Incombe all'artigiano o imprenditore allestire un conteggio preciso per ogni fondo e fatturare i lavori separatamente, tanto riguardo all'ammontare del credito quanto all'entità della relativa garanzia (DTF 146 III 9 consid. 2.1.2; RtiD I-2019 pag. 546 consid. 4b ; da ultimo: I CCA sentenza inc. 11.2020.60 del 19 agosto 2021 consid. 6). Ne segue che, per principio, l'artigiano o imprenditore non può suddividere il costo del proprio intervento in modo astratto tra la superficie dei vari fondi, né ripartire l'insieme delle sue prestazioni secondo la volumetria delle eventuali costruzioni, ma deve specificare

quali prestazioni (materiali e lavoro, o lavoro soltanto) sono state eseguite per un determinato fondo e a quale prezzo. La pattuizione di costi globali o forfettari non lo esonera da tale obbligo. E non spetta al giudice suddividere per apprezzamento su più fondi una pretesa indeterminata (RtiD I-2019 pag. 546 consid. 4b). L'ipoteca legale può unicamente gravare l'entità giuridica (fondo base o quota di comproprietà) che ha beneficiato dei lavori (DTF 146 III 9 seg. consid. 2.1.2). Un'eccezione va ammessa solo con grande prudenza e soltanto in condizioni tali da far apparire contabilizzazione e fatturazione separate come non fattibili: situazioni che, in quanto premesse per un'eccezione alla regola, vanno allegare e dimostrate dall'artigiano o imprenditore che le invoca (DTF 146 III 12 consid. 4.1.1 ; v. da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2020.60 del 19 agosto 2021 consid. 6). I precetti testé enunciati si applicano non solo alle iscrizioni definitive, ma anche alle iscrizioni provvisorie, sebbene cifrare l'ammontare del pegno per queste ultime possa apparire arduo, vista l'esigenza di ottenere l'iscrizione entro quattro mesi e l'impossibilità di aumentare in seguito l'ammontare della garanzia iscritta. In casi del genere si ammette nondimeno un'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale a carico dei singoli per un importo approssimativo, con un ■margine di sicurezza■ del 10–20% (RtiD I-2019 pag. 546 seg. consid. 4b e 4d con rinvii). Applicati alla proprietà per piani, simili regole fanno sì che per lavori eseguiti su una determinata proprietà per piani un'eventuale ipoteca legale deve gravare soltanto quella determinata unità. Se più unità hanno beneficiato di lavori, l'ipoteca legale riveste la forma di un pegno parziale, gravante ogni singola unità per l'importo di cui è debitore il relativo proprietario; un pegno collettivo su tutte le unità per la totalità del credito da garantire è possibile solo eccezionalmente, alle condizioni dell'art. 798 cpv. 1 CC. Qualora i lavori abbiano per oggetto parti comuni di una proprietà per piani, il pegno grava l'oggetto in comproprietà e l'artigiano o imprenditore deve ripartire la sua spettanza sui proprietari delle varie unità in funzione delle rispettive quote, in modo che si possano iscrivere pegni parziali giusta l'art. 798 cpv. 2 CC (DTF 146 III 10 consid. 2.1.3 con rinvii; sul tema v. anche RtiD I-2011 pag. 668 n. 21c con numerosi richiami; da ultimo: I CCA sentenza inc. 11.2020.60 del 19 agosto 2021 consid. 6). 6. Relativamente alla questione di sapere se i lavori siano stati svolti solo su parti comuni, a ben vedere l'appellante si limita a ribadire tale circostanza, ma non si confronta minimamente con gli accertamenti del Pretore, secondo cui la ditta ha eseguito lavori anche nella singole unità, e segnatamente opere di stabilitura, d'intonaco e in cartongesso, la sistemazione di fuori squadra, la fornitura di telai per le porte interne, così come opere di capomastro su pareti interne non portanti (sentenza impugnata, pag. 9 consid. 10.3.2). Ciò basterebbe per dichiarare l'appello irricevibile siccome privo di sufficiente motivazione (nel senso dell'art. 311 cpv. 1 CPC) su questo punto. a) Sia come sia, giovi ricordare che in concreto alla firma del contratto d'appalto il fondo era uno solo e che già il preventivo delle opere murarie prevedeva l'esecuzione di lavori all'interno dell'edificio, in particolare “tavolati interni di mattoni” (doc. E, punto 4.07), l'esecuzione dell'intonaco “compreso il ponteggio interno” (punto 4.09), la posa di falsi telai per porte, finestre e porte finestre (punto 4.17 e 4.18), come pure la “rasatura e finitura di pareti interne, soffitti interni” (punto 4.21). Dall'istruttoria è emerso inoltre che l'impresa ha eseguito opere di cartongesso (deposizioni di E \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, del 12 gennaio 2021: verbali, pag. 6; di D \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, del 23 febbraio 2021: verbali, pag. 2; di AO 1, del 2 marzo 2021: verbali, pag. 4, e di A \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, del 2 marzo 2021: verbali, pag. 7), materiale notoriamente usato per pareti divisorie, contropareti o controsoffitti. Considerato che con la costituzione della proprietà per piani in corso d'opera tali lavori risultano essere stati svolti nelle singole

unità abitative, contrariamente all'opinione dell'appellante i lavori da essa eseguiti non sono stati svolti unicamente su parti comuni. Spettava così alla medesima rendere verosimile in che misura la sua pretesa riguardasse l'una o l'altra proprietà per piani oppure avesse per oggetto parti comuni. b) È vero che l'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale è un procedimento di natura sommaria, sicché il giudice non pone esigenze troppo severe al riguardo e in caso di dubbio ordina l'iscrizione, rinviando la decisione sulla legittimità dell'ipoteca legale alla sentenza sull'iscrizione definitiva. Ma ciò non esonera l'artigiano o l'imprenditore, dandosi più fondi, dal rendere almeno verosimile l'entità delle prestazioni effettivamente eseguite sull'uno o sull'altro, in modo da ripartire la pretesa fra le varie proprietà secondo i lavori concretamente eseguiti su ciascuna particella. Ammettere il contrario significherebbe, all'atto pratico, iscrivere un'ipoteca legale provvisoria semplicemente in proporzione ai millesimi, ovvero in modo astratto. Ciò non è ammissibile, quanto meno in mancanza di circostanze eccezionali che fanno apparire difficile, se non impossibile l'allestimento di conteggi separati. E in concreto ciò non risulta. Non si disconosce che la ditta istante non era l'impresa generale, ma solo una subappaltatrice (cfr. al proposito DTF 147 III 12 consid. 4.1.3 con rinvio alla sentenza 5A\_682/2010 del 14 ottobre 2011, consid. 3.3). Vista la natura dei lavori svolti dalla AP 1, tuttavia, l'esigenza di allestire conteggi separati in corso d'opera non può ritenersi manifestamente eccessiva, contrariamente alla fattispecie alla base della citata sentenza del Tribunale federale 5A\_682/2010, che concerneva la fornitura di cemento, la cui fatturazione avrebbe richiesto l'intervento di un geometra per ogni colata. c) Non si disconosce che l'assunzione di una perizia in un procedimento di indole cautelare è lecita solo in casi eccezionali, sempre che si tratti di un referto breve e indispensabile al giudice per accertamenti di carattere tecnico (DTF 137 III 330 consid. 3.2.2; v. anche Delabays in: CPC, Petit commentaire, Basilea 2021 n. 5 ad art. 254; Klingler in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [curatori], Kommentar zur Schweizerischen ZPO, 3<sup>a</sup> edizione, n. 6 ad art. 254). Ma questioni siffatte non si pongono di regola in una procedura volta all'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale (cfr. I CCA, sentenza inc. 11.2012.98 del 27 marzo 2015, consid. 8 con rinvio a D). Comunque sia, in concreto, l'appellante non pretende che sulla scorta del contratto d'appalto e dei rapporti a regia non fosse possibile individuare le prestazioni da lei fornite sulle varie proprietà per piani e, quindi, allestire conteggi separati, i quali andano poi confermati da testimoni. Ciò avrebbe permesso di stabilire un importo "approssimativo" a carico dei singoli fondi, che con l'aggiunta di un "margine di sicurezza" del 10-20%, avrebbe consentito l'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale. d) Nemmeno si può dire, con l'appellante, che i convenuti non abbiano ottemperato al loro onere di contestazione, essendo rimasti troppo generici di fronte alle sue allegazioni. Nell'istanza infatti la AP 1 si era limitata a indicare di avere eseguito lavori edili sulla particella n. 188, rinviando al contratto di appalto (pag. 2 ad 1 e pag. 3 ad 3), per poi suddividere la pretesa tra le proprietà per piani dei convenuti in base alle rispettive quote. Nelle osservazioni scritte prodotte all'udienza del 23 novembre 2020 AO 2 ha espressamente contestato tale riparto, rimproverando all'istante di non avere presentato una contabilità separata, ragione per cui la ditta non aveva sostanziato la pretesa (osservazioni, pag. 2 e 3). Controverso era pertanto il rispetto del principio della specialità, ciò che l'istante ha compreso, tant'è che in replica ha obiettato come quelli eseguiti sulla particella n. 188 fossero lavori "strutturali sulle parti comuni dell'immobile" (verbale del 23 novembre 2020, pag. 2 in alto). Ora, così com'era formulata la contestazione sulla suddivisione dei costi relativa all'intervento dell'istante poteva ritenersi sufficientemente sostanziata, ragione per cui incombeva all'istante

medesima rendere verosimile in che misura la sua pretesa si riferisse all'una o all'altra proprietà per piani oppure avesse per oggetto parti comuni. Analoghe considerazioni valgono per quel che è di AO 1. L'appellante adduce che solo nel memoriale conclusivo quegli ha contestato la mancanza di una precisa individuazione dei fondi da gravare. Se non che, all'udienza del 23 novembre 2020 il convenuto in questione si è “opposto all'istanza (...), dando per il resto per integralmente annesse le osservazioni del convenuto n. 2 [AO 2]”. E come si è visto, nel suo allegato scritto quest'ultimo aveva espressamente eccepito la violazione del principio della specialità. 7. Stessero così le cose, l'appello si rivelerebbe destinato all'insuccesso, l'istante non essendo stata in grado di rendere verosimili le opere eseguite nelle parti comuni e nelle singole proprietà per piani. Non bisogna tuttavia trascurare un fatto: nel caso in esame AO 1, convenuto, azionista unico della promotrice immobiliare e direttore dei lavori, ha ammesso come al terzo piano dello stabile (corrispondente alla sua unità n. 30 579) la ditta istante abbia eseguito “le pareti divisorie in cartongesso e (...) gettato il betoncino alleggerito”, quantificando l'intervento in “ca fr. 20 000.–/30 000.–” (deposizione del 2 marzo 2021: verbali, pag. 4). Almeno nell'unità n. 30 579 è verosimile quindi che la AP 1 ha eseguito opere per fr. 20 000.–/30 000.–. E siccome agli atti non figura alcuna dichiarazione delle parti sull'imputazione degli acconti versati dalla committente, né è dato di sapere quali debiti siano scaduti per primi (art. 86 e 87 CO), a un esame di apparenza tale prestazione va riconosciuta. Ne discende che, fino a concorrenza di fr. 30 000.–, la pretesa della ditta istante per opere eseguite nella proprietà per piani n. 30 579 appare fondata. Rimasti senza contestazione gli altri presupposti per ottenere l'iscrizione provvisoria dell'ipoteca, limitatamente a tale importo e a quella proprietà per piani l'esistenza del diritto all'iscrizione definitiva non appare escluso o altamente inverosimile. Ne segue che su questo punto l'appello merita l'accoglimento e l'ipoteca legale va iscritta provvisoriamente per tale importo. 8. Le spese del giudizio odierno seguono il vicendevole grado di soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). L'istante esce sconfitta nei confronti di AO 2, mentre ottiene causa vinta per un quinto nei confronti di AO 1. Si giustifica che essa sopporti quattro quinti degli oneri processuali e che il resto vada a carico del convenuto. La AP 1 rifonderà inoltre a quest'ultimo un'indennità per ripetibili ridotta (tre quinti dell'indennità piena: RtiD II-2016 pag. 638 consid. 3b). Il convenuto vittorioso ha diritto invece a un'indennità piena. Le spese e le ripetibili di primo grado vanno ridefinite secondo il medesimo principio. 9. La conferma parziale della sentenza impugnata non esime da una precisazione d'ordine. Il Pretore ha invitato l'ufficiale del registro fondiario a cancellare le iscrizioni provvisorie decretate il 5 ottobre 2020 senza contraddittorio, operazione da eseguire “ad avvenuta crescita in giudicato dell'odierno giudizio”. Il passaggio in giudicato dell'odierno giudizio avviene già, secondo la più recente prassi del Tribunale federale, con la notificazione dell'attuale sentenza (DTF 146 III 287 consid. 2.3.4). Inoltre una decisione riguardante l'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori non ha indole costitutiva (seppure vi sia chi la auspichi: Schumacher/ Rey, op. cit., pag. 324 n. 1034) e potrebbe quindi essere eseguita immediatamente. Conviene perciò lasciare alla ditta attrice il tempo necessario per postulare il conferimento dell'effetto sospensivo a un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale, evitando che nel frattempo l'ufficiale del registro fondiario cancelli le iscrizioni provvisorie (analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2020.142 del 19 ottobre 2021 consid. 7). 10. Relativamente ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge anche la soglia di fr. 30 000.– nella prospettiva dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Le iscrizioni

provvisorie di ipoteche legali di artigiani e imprenditori essendo equiparate tuttavia a provvedimenti cautelari (DTF 137 III 567), il ricorrente può far valere contro di esse soltanto la violazione di diritti costituzionali (art. 98 LTF). Per questi motivi, decide: I. L'appello è parzialmente accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1.1 L'istanza è parzialmente accolta, nel senso che, passata in giudicato la presente decisione, l'ufficiale del registro fondiario del Distretto di \_\_\_\_\_ è invitato a ridurre a fr. 30 000.– con interessi al 5% dal 2 ottobre 2020 l'ammontare dell'ipoteca legale degli artigiani e imprenditori decretata in via cautelare il 5 ottobre 2020 senza contraddittorio in favore della AO 1 sulla proprietà per piani n. 30 579 RFD di \_\_\_\_\_, appartenente a AP 1. 1.2 All'istante è assegnato un termine di 30 giorni dal passaggio in giudicato della presente decisione per promuovere la causa volta all'iscrizione definitiva dell'ipoteca legale. 1.3 Nel caso in cui il termine di 30 giorni decorra infruttuoso, diverrà caduca l'iscrizione provvisoria decretata il 5 ottobre 2020 per l'ammontare di fr. 30 000.– con interessi al 5% dal 2 ottobre 2020 in favore della AP 1 sulla proprietà per piani n. 30 579 RFD di \_\_\_\_\_, appartenente a AO 1. 3. Le spese processuali di complessivi fr. 4000.–, anticipate dall'istante, sono poste per quattro quinti a carico dell'istante medesima e per il resto a carico di AO 1. La AP 1 rifonderà a AO 2 fr. 1500.– per ripetibili e a AO 1 fr. 900.– per ripetibili ridotte. Per il rimanente l'appello è respinto e il dispositivo n. 2 della sentenza impugnata è confermato salvo il quarto paragrafo. II. L'ufficiale del registro fondiario eseguirà l'ordine impartito dal Pretore non appena sarà decorso infruttuoso il termine per ricorrere al Tribunale federale oppure, in caso di ricorso, dopo che il Tribunale federale avrà respinto il ricorso. III. Le spese processuali fr. 4000.– sono poste a carico per quattro quinti a carico dell'appellante e per il resto a carico di AO 1. La AP 1 rifonderà a AO 2 fr. 2000.– per ripetibili e a AO 1 fr. 1200.– per ripetibili ridotte. IV. Notificazione a: – avvocati ; – avv. ; – avv. . Comunicazione a: – Pretura della giurisdizione di Mendrisio Nord; – Ufficio del registro fondiario del Distretto di Mendrisio. Per la prima Camera civile del Tribunale d' appello Il presidente La vicecancelliera

Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario invece il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.